

## Motifs de la décision d'octroi de deux permis de construire à la société ALTAREA COGEDIM

A l'issue de la procédure de participation du public par voie électronique qui s'est tenue du 22/08/2023 au 22/09/2023 concernant le projet de la société ALTAREA COGEDIM IDF de construction d'un ensemble immobilier composé de logements sociaux et en accession, et le développement d'activités commerciales dans le centre-ville de Sartrouville proche de la gare, la Ville de Sartrouville a décidé d'accorder les deux permis de construire permettant la réalisation de ce projet inscrit au programme Action Cœur de Ville pour les raisons décrites ci-après.

Ce projet, qui a pour objectif la requalification de l'entrée de ville au carrefour des avenues Jaurès et Berteaux, viendra remplacer un ensemble immobilier vétuste et dégradé par une offre immobilière diversifiée et qualitative.

Le déplacement du Auchan, actuellement vieillissant, permettra une modernisation et un développement de l'offre commerciale. Le transfert de la pharmacie et l'installation de 4 commerces nouveaux participeront à la redynamisation du centre-ville attendue par les habitants et portée par le dispositif Action Cœur de Ville. La destination de ces commerces n'est pas encore arrêtée à ce stade du projet ; néanmoins, les cellules commerciales disposent toutes de gaines d'extraction permettant l'installation de tout type d'activité.

Le programme prévoit également une offre d'habitat diversifié, visant un large public et répondant à des besoins identifiés sur la Ville. En effet, en plus de l'offre en accession privée, le projet prévoit la construction de logements sociaux, de logements étudiants, d'une résidence seniors privée et la construction de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Ce projet s'intègre parfaitement dans le programme PRIOR Résidentiel soutenu par le Département.

L'offre de stationnement du public sera reconstituée avec le parking souterrain situé sous le Auchan, selon des modalités qui restent encore à définir.

La réalisation de ce projet va permettre pour partie une désimperméabilisation des sols, en doublant la superficie de pleine terre. En outre, le développement de toitures végétalisées ainsi que de véritables jardins sur dalle va contribuer à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site.

Le travail architectural sur les façades, la qualité et le type des matériaux utilisés, a été pensé pour s'intégrer au mieux au sein des deux avenues, chacune ayant ses spécificités. La réalisation du projet le long d'une contre-allée arborée avenue Maurice Berteaux contribuera à améliorer la lisibilité de

l'avenue et limiter les désagréments liés à la circulation. Les bâtiments sur l'avenue Jean Jaurès ont été conçus pour rythmer l'espace public, et le respect d'une marge de recul de 2 mètres supplémentaires facilitera la déambulation pédestre propice au commerce. Enfin, une attention toute particulière a également été portée à l'arrière de chacun des projets afin qu'ils s'intègrent au mieux avec les parcelles avoisinantes.

La conception de l'aire de livraison du Auchan va permettre d'éviter toute nuisance pour le voisinage, en imposant notamment sa couverture et sa fermeture complète.

Les études fournies à l'appui des deux dossiers, notamment celle relative à la circulation et à la pollution, ne démontrent pas d'atteinte particulière à l'environnement, et le pétitionnaire s'engage à faire labelliser sa réalisation avec le label BIODIVERCITY.

**Aussi, au regard de ce qui précède et des réponses apportées par le pétitionnaire aux observations du public, les deux permis de construire étant conformes au règlement du PLU, la Ville a décidé d'accorder les permis de construire n° 07858622G1063 et n°07858622G1064 à la société ALTAREA COGEDIM IDF.**